

مجموعه
مباحث خارج فقه

استاد معظم

حضرت آيت الله يثربى «مدظلمه العالى»

«كتاب الإجارة»

شماره: ١٤

مسألة ٨: اذا وجد الموجر عيباً سابقاً في الأجرة و لم يكن عالماً به كان له فسخ العقد و له الرضا به، و هل له مطالبة الأرش معه؟ لا يبعد ذلك، بل ربما يدعى عدم الخلاف فيه، لكن هذا اذا لم تكن الأجرة منفعة عين، و إلا فلا أرش فيه، مثل ما مرّ في المسألة السابقة من كون العين المستأجرة معيبة، هذا اذا كانت الأجرة عيناً شخصية، و أمّا اذا كانت كلبية فله مطالبة البدل لافسخ أصل العقد إلا مع تعذر البدل على حدوما مرّ في المسألة السابقة^(١). [١]

[١] قد حكم الماتن بثبوت الخيار و الأرش فيما اذا كانت الأجرة عيناً شخصية، و أمّا الخيار فلها حَقُّ سابقاً من أنه ثابت في المقام لتحقق التخلف عن الشرط الارتكازي.

و أمّا الأرش: فلعدم وجدان الخلاف، وإلغاء خصوصية عقد البيع و أنّ المنقول عيناً (أي أنّ ما يدفعه المستأجر إلى الموجر هو العين الشخصية و يملكه الموجر، بخلاف العين المدفوعة إلى المستأجر - أي العين المستأجرة - حيث إنّها لا تصير مملوكة للمستأجر بعقد الإجارة).

و لعلّ السرّ في التفريق بين العيب في العين المستأجرة و العيب في الأجرة هو ذلك، و أنّ هذا صار منشأ لاتفاق غير واحد على الحكم بثبوت الأرش فيها، فيما اذا كانت الأجرة عيناً

(١) العروة الوثقى ٢: ٤١٠.

شخصية دون ما اذا كانت هي المنفعة، و لذلك حكم الماتن بثبوت الأرش في العين الشخصية و نفاه فيما اذا كانت منفعة عين بقوله: «هذا اذا لم تكن الأجرة منفعة عين و إلا فلارش فيه، مثل ما مرّ في المسألة السابقة...».

والإشكال في دعوى عدم الخلاف و الإجماع في المقام أنه لا يكشف عن وجود دليل، وصل اليهم و لم يصل اليها، و قد مرّ أنّنا من أنّنا نظنّ أنّهم أفتوا به بحسب ما يستنبط من القواعد كما قال بثبوت الأرش عدّة منهم في عوض الخلع و الهبة و المهر.

و أمّا دعوى: إلغاء خصوصية عقد البيع و استظهار وحدة المناط في البيع و الإجارة من دون خصوصية له فيشكل؛ لعدم حصول القطع مع أنّ الاعتبار بتنقيح المناط القطعي لاستلزامه انحلال العقد إلى العقدين: الإجارة بالنسبة إلى المنفعة المملّكة (في الإجارة) و البيع بالنسبة إلى الأجرة التي هي عين.

ولكن قد مرّ منّا في المسألة السابقة أنّه كما أنّ الأجزاء تقع مورداً للالتزام و التعهد المعاملي فكذلك الأوصاف (عند العقلاء و العرف) من دون فرق بينهما، و كما أنّنا نحكم بثبوت الأرش في نقص الجزء و تقسيط الأجرة فكذلك لنا أن نحكم به عند تخلف الوصف و الشرط، كما عليه بناء العقلاء من دون ردع معهود من الشارع.

ودعوى: كون الأرش حكم تعبدي من باب الغرامة و يترتب استحقاقه على المطالبة، مدفوعة: بما ورد التعبير بالاسترداد من

الثلث كمتبرة زرارة: «أما رجل اشترى شيئاً و به عيب و عوار لم يتبرأ اليه و لم يبين له فأحدث فيه بعد ما قبضه شيئاً ثم علم بذلك العوار و بذلك الداء أنه يمضي عليه البيع و يرد عليه بقدر ما نقص من ذلك الداء و العيب من ثمن ذلك لو لم يكن به»^(١).

و هذا يدل على أن الأرش ليس بغرامة، بل هو جزء من الثمن و له أن يسترد من الآخذ، و لذلك نختار عدم اختصاصه بباب البيع، بل هو جار في جميع المعاملات. و أما القول بنوقفه على المطالبة لو سلمناه فلا يكون دليلاً على خلاف ما اخترناه.

فالمتحصل: أنه يجوز أخذ الأرش في المقام كما قوينا جواز أخذه في العين المستأجرة المعيبة، بناءً على كون أخذه في البيع على وفق القاعدة و أنه ثابت لدى العرف و العقلاء و إلغاء الخصوصية عن البيع، فيكون الأرش حكم في العيب سواء كان الناقل بيعاً أو غيره و سواء كان المنقول عيناً أو منفعة و الله العالم.

(١) وسائل الشيعة ١٨: ٣٠ / أبواب الخيار ب ١٧ ح ٢.

مسألة ٩: إذا أفلس المستأجر بالأجرة كان للموَجِر الخيار بين الفسخ و استرداد العين، و بين الضرب مع الغرماء، نظير ما اذا أفلس المشتري بالثمن؛ حيث إنَّ للبائع الخيار اذا وجد عين ماله^(١). [١]

[١] و ادّعي فيه عدم الخلاف، ففي الجواهر: من غير خلاف أجد فيه^(٢)، و قد حكم به في «الخلاف»^(٣) و «المبسوط»^(٤) و «المهذب»^(٥) و «الغنية»^(٦) و «السرائر»^(٧) و «الشرائع»^(٨) و «التحرير»^(٩) و «جامع المقاصد»^(١٠) إلغاءً لخصوصية الأخبار الواردة في البيع في ثبوت الخيار فيما اذا كانت العين الموجودة عند المفلس منتقلة اليه ببيع أو صلح، و عدم نقل الخلاف في الإلحاق مضافاً الى أنَّ المستفاد منها كون العبرة بوجود عين المال عند المفلس، سواء أكان بعنوان البيع أم الإجارة أم غيرهما.
ولاسيما رواية عمر بن يزيد - الصحيحة المطلقة -: عن أبي

(١) العروة الوثقى ٢: ٤١٠.

(٢) جواهر الكلام ٢٥: ٣٠٩.

(٣) الخلاف ٣: ٤٨٨.

(٤) المبسوط ٣: ٢٢٢.

(٥) المهذب ١: ٤٧١.

(٦) غنية النزوع: ٢٨٧.

(٧) السرائر ٢: ٤٥٧.

(٨) شرائع الإسلام ٢: ١٤٢.

(٩) التحرير ٣: ١٢٩.

(١٠) جامع المقاصد ٧: ١١٨.

الحسن عليه السلام قال: سألته عن الرجل يركبه الدين، فيوجد متاع رجل عنده؟ بعينه، قال: «لا يحاصّه الغرماء»^(١).

فيمكن التمسك بإطلاقها بدعوى: أنّ وجدان المتاع عنده مطلق يشمل ما لو كان ذلك بعنوان البيع أو الإجارة وكونه مالكاً لمنافعه لا بعينه.

قد يشكل في تمامية الإطلاق فإنّه وإن كانت الرواية ساكنة من جهة البيع وغيره، لكن بقريئة الجواب: «لا يحاصّه الغرماء» يعلم كون المتاع عنده بغير الإجارة؛ لأنّ العين المستأجرة لا تتملك بالإجارة حتى تكون قابلة للتحصّص وسأل عن تحاصّهم فلا دلالة فيها على جواز الفسخ.

وبالجملة: احتمال التحصّص لا يتصوّر إلا في الأعيان المملوكة للمفلس.

و أما سائر روايات الباب:

فمنها: ما رواه الكليني عن علي بن إبراهيم، عن أبيه، عن ابن أبي عمير، عن جميل، عن بعض أصحابنا، عن أبي عبد الله عليه السلام: في رجل باع متاعاً من رجل فقبض المشتري المتاع ولم يدفع الثمن، ثم مات المشتري والمتاع قائم بعينه، فقال: «إذا كان المتاع قائماً بعينه ردّ إلى صاحب المتاع و قال: ليس للغرماء أن يحاصّوه»^(٢) (يحصّموه).

(١) وسائل الشيعة ١٨: ٤١٥ / كتاب الحجر ب ٥ ح ٢.

(٢) وسائل الشيعة ١٨: ٤١٤ / كتاب الحجر ب ٥ ح ١.

منها: ما رواه بإسناده عن الحسين بن سعيد، عن حماد، عن شعيب (بن يعقوب العرقوقي)، عن أبي بصير، عن أبي عبد الله عليه السلام أنه سئل عن رجل كانت عنده مضاربة ووديعة و أموال أيتام و بضائع و عليه سلف لقوم، فهلک و ترک ألف درهم أو أكثر من ذلك، والذي عليه للناس أكثر مما ترک؟ فقال: «يقتسم هؤلاء الذين ذكرت كلهم على قدر حصصهم أموالهم»^(١).

منها: ما رواه بإسناده عن محمد بن علي بن محبوب، عن أحمد بن محمد بن يحيى العطار، عن ابن محبوب عن أبي ولاد قال: سألت أبا عبد الله عليه السلام عن رجل باع من رجل متاعاً إلى سنة فمات المشتري قبل أن يحلّ ماله و أصاب البائع متاعه بعينه، له أن يأخذه إذا خفي (حق) له؟ قال: فقال: «إن كان عليه دين و ترک نحواً مما عليه فليأخذه إن أخفى (حق) له، فإن ذلك حلال له، و لو لم يترك نحواً من دينه، فإن صاحب المتاع كواحد ممن له عليه شيء يأخذ بحصته و لا سبيل له على المتاع»^(٢).

و هذه الروايات بعضها مطلق (كالرواية الأولى و الثانية) بالنسبة إلى الأموال الباقية، سواء كانت وافية بديونه أو لا، و بعضها مفصّل (كالثالثة و الرابعة) و الحكم فيها جواز أخذ عين ماله إذا كان الباقي وافياً بديونه، و ألا يكون صاحب المتاع كغيره

(١) وسائل الشيعة ١٨: ٤١٥ / كتاب الحجر ب ٥ ح ٤.

(٢) وسائل الشيعة ١٨: ٤١٥ / كتاب الحجر ب ٥ ح ٣.

من الديان .

حكى عن الشيخ حمل المطلقة على المفصلة^(١)، ولكن المشهور جمعوا بين الأخيرتين و مرسله جميل بكون موردها الميت بخلاف صحيحة عمر بن يزيد الواردة في الحيّ، ففي الميت قال المشهور بمقالة الشيخ، وفي مورد الحيّ عملوا بإطلاق الخبر. و غير خفي أنّ جمع الشيخ يحتاج إلى تنقيح المناط بالنسبة الى الصحيحة الواردة الظاهرة في الحيّ و القول بعدم الفرق بين الحيّ و الميت ولا يمكن الجزم بعدم الفرق بين الحيّ و الميت، فاتضح أنّ القول بالتفصيل مستفاد من الأخبار الواردة. ثمّ إنّ يمكن استفادة حكم الإجارة من خبر أبي بصير بأنّ الوديعة و أموال الأيتام مما لا يجوز التصرف فيه و لاسيما الوديعة فلا بدّ من وجود عينها عند إفلاسه، و مع ذلك كيف جاز للغرماء الآخرين من تقسيمها بينهم مع عدم كونها ملكاً له فكذلك العين المستأجرة ما لم يترك بمقدار الدين مالاً، و ألا يأخذ كلّ واحد منهم عين أموالهم مع وجودها بقريئة رواية جميل و عمر بن يزيد، إلا أنّ هذا ليس مقصوداً منه؛ لبداهة مخالفته ضرورة الدين، فليس ناظراً إلى ما كان عين أموالهم موجودة، بل الى عدم وجودها و لو كان ناشئاً من تفریطه. و لا يبعد أن يقال: إن نظر الماتن - بناء على إلحاق الإجارة

(١) تهذيب الأحكام ٩: ١٦٦.

بالبيع أو اتحادهما حكماً - الى ما اذا لم يكن مستوفياً من منافع العين أصلاً و قارن إفلاسه مع إيجاره مع أن الأجرة المقررة لازمة الإعطاء في أوّل الإجارة، فهنا يجوز للموَجِر فسخ الإجارة و استرداد العين.

وإن استوفى مقداراً من منافعها، فهو كأحد الغرماء يضرب في أمواله و يخصّ بمقدار سهمه من ماله و يتخَيَّر في فسخها بالنسبة الى البقية؛ لتأخّر الإجارة، فلا يتمّ القول بالتخيير على نحو الإطلاق بين استرداد العين و بين الضرب مع الغرماء، كما يظهر من العبارة.

و هذا التفصيل الذي ذكرناه تامّ على وفق القاعدة، وإثبات الإجماع و عدم الخلاف على اتحاد الحكم بين البيع و الإجارة في غاية الإشكال و البيع هو مقتضى القاعدة.

نعم، اذا منع مانع من استرداد العين لا يجوز استردادها كالخوف لنفس المستأجر.

مسألة ١٠: اذا تبين غبن المورج أو المستأجر، فله الخيار اذا لم يكن عالماً به حال العقد، إلا اذا اشترط سقوطه في ضمن العقد^(١). [١]

[١] والوجه لثبوت هذا الخيار وغيره كالعيب و تبعض الصفقة و تعذر التسليم و... هو فقد الشرط الضمني الارتكازي أي الرضا بالمعاملة مبني على النحو المتعارف و المتداول في المعاملات، فكما أن أصل المعاملات أمر اعتباري عقلائي و دعت المقاصد العرفية الى اعتبارها، فكذلك حق الخيار بحسب اعتبار العقلاء من باب الحق المترتب عليه الانتقال، و بناؤهم هذا متبع ما لم يثبت الردع، وليس ذلك من باب الحكم المجمع عليه أو الثابت بقاعدة الضرر.

ولذلك إهمال ذكره في كلمات كثير من الأصحاب لا يضرب بثبوتها، و أمّا القاعدة (لا ضرر) و نفي اللزوم بها لا يثبت بها حق الخيار، بل يمكن القول بأن عدم اللزوم و جواز الفسخ من قبيل الحكم كما في العقود المجائزة.

و أمّا قوله تعالى: ﴿أوفوا بالعقود﴾ الذي هو الدليل الأصلي على اللزوم في المعاملات، فالفسخ في موارد تخلف الوصف و الرؤية لا يعدّ مضاراً للوفاء بالمأمور به، و لافرق فيه بين المذكور صريحاً في العقد أو المركز والمنطوي في العقد كشرط الصحة.

(١) العروة الوثقى ٢: ٤١١.

وبالجملة : فهذا الدليل لا يثبت به أكثر من جواز الفسخ
ولاحق الخيار المترتب عليه .

والعمدة في المقام هو الوجه الأوّل (دون غيرها) ولا يرد
عليها اورد على سائر الوجوه .

و بالجملة : فخيار الغبن (في المسألة) على وفق الفاعدة و
حكم بل وحق مطرّد في جميع المعاملات بلا حاجة الى التمسك
بالإجماع أو القاعدة و أيّ دليل آخر ، مضافاً الى أنّه لو قلنا بثبوته
بالإجماع فتسريته بالإجارة غير ظاهر ؛ لإهماله في كلمات الأكثر .
و أمّا ما أفاده في ذيل المسألة من استثناء فرض اشتراط
سقوطه في ضمن العقد فلا خيار لهما عملاً بالشرط ، فهو واضح بعد
إسقاط الحقّ الثابت من الطرفين أو الطرف الواحد .

هذا و يستفاد من حكمه هذا أنّه لو شرط خارج العقد
لا يلزم عليه الوفاء ، فيتوجّه خيار الغبن .

ويشكل : إن هذا مبنيّ على مقالة بعض أهل اللغة
كالقاموس^(١) من أنّ الشرط عبارة عما يشترط في ضمن العقود و
سنبحت عن ذلك بأنّه دعوى بلا برهان ، وإطلاق أدلة الشروط
و عمومها ينفيه ، فالشرط لازم الوفاء ، ولو كان خارج العقد
كالذكر في ضمنه أو مبتنياً عليه العقد منطوياً و ارتكازاً ، فعلى
هذا لا وجه لتقييد اشتراط السقوط في ضمن العقد نعم ، من باب

(١) القاموس المحيط ٢ : ٥٥٩ (مادة شرط) .

أحد مصاديق الشرط لا بأس فيه .

ولا يخفى أنه مع العلم بالعين فلا خيار؛ لأنه أقدم على نفسه
مع علمه و توجّهه و اختياره، فلا وجه للخيار، والله العالم.

مسألة ١١: ليس في الإجارة خيار المجلس و لا خيار الحيوان، بل و لا خيار التأخير على الوجه المذكور في البيع. و يجري فيها خيار الشرط حتى للأجنبي و خيار العيب و الغبن - كما ذكرنا - بل يجري فيها سائر الخيارات كخيار الاشتراط و تبعض الصفقة و تعذر التسليم و التفليس و التدليس و الشركة و ما يفسد ليومه و خيار شرط ردّ العوض، نظير شرط ردّ الثمن في البيع^(١). [١]

[١] توضيح الكلام في المقام: أنّ الخيار الثابت بالعقد الشرعي كخيار المجلس و الحيوان من قوله **لِلْمَلِكِ**: «البيعان بالخيار ما لم يفترقا و صاحب الحيوان بالخيار ثلاثة أيّام»^(٢) الوارد في باب البيع، لا يقتضي التعدي الى غيره من الإجارة... و كذا خيار التأخير المحدود بثلاثة أيّام.

هذه كما ترى على خلاف القاعدة، فيقتصر على مورد النصّ و هو البيع، و التعدي عنه الى غيره كالإجارة يحتاج الى إلغاء الخصوصية أو تنقيح المناط و لا يمكن إثباتهما، فالمرجع في غير البيع من العقود أصالة اللزوم، هذا.

و أمّا الخيار الثابت بالأدلة العامّة - كنفى الضرر أو عموم المؤمنون عند شروطهم الشامل للشروط الارتكازية الضمنية - فهو جار في البيع و غيره. والوجه فيه: عموم الدليل ثبوته لجميع

(١) العروة الوثقى ٢: ٤١١.

(٢) وسائل الشيعة ١٨: ٥ / أبواب الخيار ب ١ ح ١.

العقود، فالعيب و الغبن و تبعض الصفقة و الشركة و غيرها أو تخلف الشرط الصريح في متن العقد، كخيار الاشتراط أي تخلف الوصف المشروط، ككون العبد كاتباً أو خيار الشرط يجعل الخيار لأحدهما أو لأجنبي.

فهي كلّها مستندة الى عموم دليل نفوذ الشرط و لخصوصية للبيع، فيجري في غيره من العقود اللازمة.

فما ذكره الماتن رحمته في الموارد في المتن يشمل الدليل العام؛ لتخلف الشرط الصريح في ضمن بعضها و فقد الشرط الضمني في بعضها الآخر؛ لأنّ الشروط على قسمين: بعضها يحتاج الى التصريح في ضمن العقد - كجعل الخيار لأحدهما أو للأجنبي أو اشتراط وصف خاص - لعدم دلالة المعاملة عليه، و بعضها غير محتاج الى التصريح، كتسليم العوضين و كونها غير مبعضين و من غير تأخير زيادة عن المتعارف، لدلالة المعاملة عليه، و عدم التصريح بها في العقد من باب الإيكال على الوضوح، فتخلف كلّ شرط من هذا القبيل يقتضي الخيار؛ لأنّ العاقل لم يقدم على المعاملة بعد علمه بوجود أحد هذه الأمور المذكورة، فلو انكشف بعد المعاملة أحد هذه النقص يدلّ على عدم رضائه مع ذلك فتخيّر جبراً نعم، اذا رضي بالمعاملة مع هذا لأجل مصلحة يراها و إن كان الدليل يقتضي بطلان المعاملة عند عدم الرضا ولكن بما أنّها امتنانية و للإرفاق فهو مخيّر بين الإمضاء و الفسخ، فلا وجه لبطلان العقد رأساً.

بقي الكلام في خيار ما يفسد ليومه : إن كان المستند له دليل نفي الضرر (كما عن الشيخ رحمته الله) فحينئذ يجري في الإجارة، وإن كان المستند له النص الخاص كان الحكم فيه ما تقدم من خيار المجلس والحيوان فلا خيار فيما لو جعل الأجرة عيناً شخصية تفسد ليومها .

مسألة ١٢ : إذا آجر عبده أو داره مثلاً ثمّ باعه من المستأجر لم تبطل الإجارة، فيكون للمشتري منفعة العبد مثلاً من جهة الإجارة قبل انقضاء مدتها لا من جهة تبعية العين، و لو فسخت الإجارة رجعت الى البائع، و لو مات بعد القبض رجع المشتري المستأجر على البائع بما يقابل بقية المدّة من الأجرة و إن كان تلف العين عليه، و الله العالم ^(١). [١]

[١] والمترتب على هذا الحكم: أنّ الإجارة لو انفسخت بأيّ سبب رجعت المنفعة الى البائع ولا تكون المنفعة تابعة للعين؛ لكونها مملوكة للموَجِر، و لذلك نصّ في المتن بأنّ ملكية المنفعة للمستأجر من جهة الإجارة .

و أيضاً لو تلفت العين بعد القبض فمقتضى تحقق التلف بعد القبض عدم انفساخ البيع، و أمّا بالنسبة الى الإجارة فهي منفسخة في بقية المدّة، فيرجع المستأجر (أي المشتري) الى المُوَجِر في بقية المنفعة .

(١) العروة الوثقى ٢ : ٤١١ .